DISCORSO

concernente alla riduzione

DELLE IPOTECHE DI EVIZIONE

NEL LIMITE DEL BISOGNO

E

PROPOSTA

di una nuova legge relativa

A RIFORMA DEL §. 171 DEL VIGENTE REGOLAMENTO
LEGISLATIVO, E GIUDIZIARIO
10 NOVEMBRE 1834.

Roma 1848
TIPOGRAFIA DI CLEMENTE PUCCINELLI
IN VIA LATA AL COLLEGIO ROMANO NUM. 211.

È lungo tempo da che tutte le Provincie dello Stato lamentano altamente i mali che nascono dai vincoli procedenti dall' enorme ed incredibile mole delle iscrizioni per titolo di evizione. Questo male, come è leggere e direi quasi inosservato nella Provincia Romana ripartita quasi per intero in vasti latifondi, altrettanto duramente percuote le altre Provincie in cui le proprietà sono divise in parti più minute. È fino dal 1806, e più poi dal 1809. che queste Ipoteche cominciarono a gravare i fondi, e da quell'anno in appresso poche se ne cancellarono, nel mentre che ognuna ne generò una catena di altre subalterne che formarono una spaventevole moltiplicazione, onde ne rimase inceppata e morta

la disposizione , che dirò impropriamente circolazione della proprietà fondiaria. Se quelle Ipoteche fossero tutte necessarie , e costituissero una legittima indispensabile difesa, non vi sarebbe che a deplorare una dura necessità; ma invece la più parte sono inutili, e sono una conseguenza solamente della imperfezione della Legge. Io so bene che quando i Consigli deliberativi compileranno il Codice Civile, e con esso le leggi Ipotecarie, porranno un riparo a questo disordine che è causa de' mali i più gravi a danno della miglior parte della popolazione, perchè inceppa le proprietà rovinando le industrie. Ma questo grande lavoro non può farsi in breve volger di tempo: niuno occuperà più lungamente il senno de' Consigli quanto il Codice civile ; opera grave che deve raccogliere la parte più vitale delle nostre leggi , e dare prova in faccia al mondo della nostra civiltà e del nostro progresso. E intanto perchè non dovrassi mettere un pronto rimedio a questo male con una legge speciale e transitoria, la quale puossi in pochi giorni maturare, deliberare e mettere ad effetto ? Perchè quello che puossi fare oggi con evidente utilità, dovrassi trasportarlo al tempo futuro? Una legge che estende i suoi benefizj su tutto lo Stato, la cui necessità è evidente , la cui utilità si diffonde non tanto sopra gli ordini più doviziosi e ricchi , ma sopra la media classe ed il modesto proprietario, una legge invocata da tanto tempo e la cui promulgazione eciterebbe le benedizioni di chi la segnasse, è tal legge che non è menda , ma colpa il protrarla.

Il perchè nel mentre che io sto maturando più gravi cose intorno alla riforma del sistema Ipotecario , il quale, se non si congiunge con bella e temperata unione al publico Censimento, diverrà un labirinto inestricabile, io stimai di presentare intanto il progetto di questa legge, le cui basi sono gettate nel seguente discorso in cui vengo spiegando e il bisogno di essa , e i difetti dell[illegible] vigente legge , ed il modo di ripararvi.

Signori

1. Fra i molti e ragguardevoli vantaggi che seguitarono dalle leggi e dai regolamenti i quali comandarono, e modellarono la iscrizione delle Ipoteche in offizi istituiti per conservarle e farne pubblica fede fuvvi quello di renderle efficaci: avvegnacchè il loro effetto prima della promulgazione di quelle leggi fosse sovente incerto, ed in balia della buona fede, o della fortuna o prospera o sinistra di chi le concedeva, specialmente se i fondi gravati da esse venivano cessando col correre del tempo, di essere in dominio di lui. E l'obbligo della inscrizione delle ipoteche esteso indi dalle leggi pontificie a tutti, senza eccezione alcuna, imprimendo, per così dire, un marchio pubblico sui fondi ipotecati, diede a questa garanzia, ove fosse cautamente stabilita, quella certezza che prima le mancava. Fruirono perciò di questo vantaggio anche le Ipoteche appellate di evizione, quelle cioè che servono a garantire la promessa di chi trasmette un fondo ad un altro per qualunque

titolo, colla quale assicura, che non verrà molestato; e che se lo venisse, egli risarcirà d'ogni danno. Io non fo che dare un rapido cenno di questo solo salutarissimo effetto, tacendo degli altri tanti, perchè non concernono al subjetto cui intendo.

2. Nè, come è noto, quelle prime leggi ipotecarie sorte col Codice Italiano nell'anno 1806 diedero modo soltanto d'inscrivere le Ipoteche che venissero accordate dopo la loro promulgazione, ma concessero eziandio, mediante specialmente il Decreto Vice-reale 25 ottobre 1808, la inscrizione delle Ipoteche derivanti da contratti anteriori, e così di tutte le Ipoteche di evizione o espressamente in quelli convenute, o procedenti da quelle clausole che importavano in que' tempi, per implicita forza, il diritto ad un' ipoteca generale in virtù delle pratiche forensi confermate dal tempo e dalle decisioni de' Tribunali, quali erano la *clausula Camerale*, e l'*obbligo guarentiggiato*, ed altre simili che usavasi di annettere alle stipulazioni. Questa concessione venne accolta direi quasi con entusiasmo; e col pensiere volto al bene di una efficace difesa in caso di pericolo, ricorsero tutti ai titoli de' loro acquisti, e fecero piovere entro l'anno 1809 (termine dato per siffatte inscrizioni, onde le Ipoteche acquistassero la data del titolo) un nembo d'inscrizioni per titolo di evizione, che inondò gli offizj, ed andò a cuoprire una parte ragguardevole delle proprietà immobili, senza che l'antichità del contratto, e perciò il lungo possesso, ed altre circostanze, che potevano forse in qualche caso rattenere, moderasse in verun modo il desiderio di conseguire quella cautela cui la legge aveva aperta la via. In que' primi tempi non si considerò che al vantaggio procedente da essa: e quantunque subitamente si conoscesse l'immensa estensione che quelle Ipoteche avevano abbracciata, specialmente perchè tutte generali, pure o non si videro i mali che potevano indi seguitare dall'eccesso, o si videro come cose lontane, cui l'uomo per ordinario non inchina la mente: e fors' anche si considerava che il male aveva a fianco il rimedio nelle stesse leggi per le quali, colle disposizioni intorno alla prescrizione degl'immobili, ed alla prescrizione delle Ipoteche medesime (*Cod. Ital. Art.* 2262, *e* 2180 *Num.* 4.) venivasi rassicurato, che oltre un trentennio non avrebbero durate quelle inscrizioni.

3. Ma col cangiarsi della legislazione dopo pochi anni rimase la gravezza, e si perdette il rimedio. Oltre di che quel numero disarginato delle prime inscrizioni procedenti da titoli anteriori, aumentato a mano a mano da quelle che si vennero in appresso concedendo, cominciò ben presto a partorirne quasi altrettante che andarono da quelle germogliando: impe-

rocchè ad ogni vendita, ad ogni divisione di patrimonj, ad ogni negozio in cui venisse a contratto un fondo colpito da un' ipoteca di evizione, quegli in cui dominio passava ne richiedeva giustamente una a sua difesa per garantirsi dagli effetti di quella. E di qui una catena interminabile, che è andata sempre da quel punto estendendo, e diramando gli anelli con una moltiplicazione sempre crescente, e che ha ognor più ampliato l'inceppamento delle proprietà immobili, e fino de' capitali in numerario, ove mancarono fondi da ipotecare, capitali sottratti per tal modo alla libera contrattazione. Ond'è che ben pochi sono i fondi immobili in questo stato Pontificio, che non sieno colpiti da siffatte ipoteche originarie, o originate da queste, e tali ipoteche, che hanno in se il germoglio di un pericolo e destano un giusto timore, impediscono le migliaja di contratti; tolgono la via a tante vendite che l'opportunità, o il bisogno rendono o utili, o indispensabili, imbarazzano le divisioni; seminano litigj; rattengono da tante permute miglioratrici la condizione di due possidenti; troncano la strada all' industria, costringendo a conservare una proprietà divenuta invendibile, il cui prezzo impiegato altronde sarebbe la fortuna di un industre negoziante, di un ingegnoso artefice; sono di ostacolo a matrimonj pei vincoli cui assoggettano le doti, col pericolo di perderle; imprigionano insomma la libera contrattazione, che è la vita dell' economia sociale, nuocono fatalmente, e costantemente alla pubblica prosperità, e fino alla morale, e fanno rivivere per altra maniera molti de' sinistri effetti di que' vincoli, che in non lontani tempi rendevano inalienabili tanti fondi, ora da ogni saggia legislazione o banditi affatto, o grandemente limitati.

4. Niuna sorta d'Ipoteche cadde in tanto numero sulle proprietà, niuna generò tanti vincoli, e fu cagione di tanti mali, quanto quella di evizione; perciocchè tutte l' altre inscritte a garanzia di crediti, o d'altre contrattazioni sì in que' primi tempi che dippoi, oltr' essere d'assai minor numero, andarono e vanno cessando coll' estinzione di quelli, e coll' adempimento di queste; nel mentre che le Ipoteche di evizione durano dall' anno 1809 tutte quante non solo, ma si sono aumentate, e si vanno sempre reduplicando per le ragioni poc'anzi indicate, oltre gli altri vincoli che vanno producendo. E questi effetti perniciosi piovono quasi per intero sulla classe maggiore della popolazione possidente, e cioè sui non grandi proprietari non soccorsi da molte ricchezze; e su di essa si rendono più gravi e fatali per due circostanze. L'una si è, che su questa classe il male si ripete e rinnova sovente: perocchè essa ha più frequentemente bisogno d'usare delle cose sue li-

beramente per i proprii affari, per le gravezze domestiche, per riparare ad un disastro, per accingersi ad un' impresa d'industria, per dotare le figlie, per provvedere insomma ai loro svariati bisogni, ed in cui è mestieri di un capitale in numerario. L' altra è che contro questo male non ha essa riparo; imperocchè questa classe, nella mancanza per l'ordinario di altri mezzi, è nella necessità di volgersi ai proprj fondi o per venderli, o per darli in ipoteca al prestatore di una somma. Ma perloppiù i vincoli ipotecarj, il più sovvente di evizioni, impediscono e le vendite e le sovvenzioni, e se anche giungono i possessori a mandarle ad effetto, debbono non di rado pagare la loro vittoria o con altri vincoli che li opprimono per altra parte, o con sacrifizj gravissimi che divorano il frutto dell' industria, se pure non li rovinano affatto. Io non ho dato che un cenno di questi fatalissimi effetti, che in mezzo alla somma de' beni procedenti da quelle ipoteche, formano una gran somma di mali: e chiunque sia versato alcun poco negli affari ravviserà che io non caddi in veruna esagerazione, e che gravissimi realmente, più che non si stima, sono questi mali, e che sono generali e sempre crescenti.

5. Ma il male non istà nella legge; sta nell' eccesso di estensione e di durata di quelle inscrizioni; e così è d' ogni bene. L'esagerazione s' avvicina, poi tocca, indi va a confondersi col male. L'effetto delle inscrizioni per titolo di evizione, quando venga ristretto e mantenuto ne' suoi giusti confini, non può appellarsi e non è un male ma per lo contrario un bene sommo, tendendo a garantire la sicurezza delle proprietà. Laonde volendo riparare al male bisogna togliere l'eccesso, senza vulnerare il benefizio.

6. Vide il Legislatore il bisogno di questo riparo, e stimò di averlo dettato congruo e bastevole nel §. 171 del vigente Regolamento Legislativo e Giudiziario 10 novembre 1834, nel quale prescrisse; che tutte le Ipoteche di evizione non potessero durare oltre un trentennio; cosicchè apparisce chiaro essere stato sua mente, che al compiersi di esso, venisse tolta tutta quella considerevole loro eccedenza, cagione del danno. Ma al suo pensiero non rispondeva bastevolmente il tenore di quella legge; nè quindi raggiunse il suo fine. Eccone le parole » Le inscrizioni delle Ipoteche per cautela della evizio-« ne non potranno ulteriormente essere rinnovate, dopo scorso « il periodo di tre decenni .... » Questa legge ommessa in tutte le antecedenti legislazioni, e con voto comune sospirate, fu da tutti accolta e salutata con universale gaudio, stimandosi che potesse avere tutto quell' effetto che il Legislatore si era proposto, e che era altamente richiesto a rimedio del passato,

ed a freno del futuro. E tanto più rallegrò gli animi, avvegnacchè i più si dassero a credere, per i motivi che quì è soverchio il riferire, dovesse avere il suo effetto al compiersi del trentennio che decorreva dalla data delle rispettive inscrizioni: cosicchè quel numero sterminato delle più antiche ipoteche inscritte per titoli anteriori al Codice Italiano nell' anno 1809 dovesse cessare nel corso dell' anno 1839, e non se ne potesse accettare dai Conservatori de' rispettivi offizj la terza *rinnovazione*. Giunto per altro questo termine sospirato, si cominciò a dubitare se quella legge, nel modo con che era scritta, potesse avere questo effetto; e se il trentennio dovesse computarsi invece dal dì della promulgazione della legge. Per la qual cosa ne fu fatta interpellazione alla Segreteria di Stato; e questa rispose con lettera del 14 Marzo 1840 N.° 84195, che i tre decenni considerati dal detto §. 171 non erano computabili che dopo la pubblicazione di quella legge. Io non istarò a dire delle ragioni che adducevano i sostenitori dell' opinione che quella legge dovesse avere immediata esecuzione, e di quelle che addusse l' Eñio Gamberini, per mostrare come essa non potesse avere effetto retroattivo, chè sarebbe opera inutile. Basti l'accennare che così avvenne, e che così rimanendo le cose, bisognerebbe attendere non solo il compimento del trentennio dopo il 10 Novembre 1834, e cioè altri sedici anni; ma bisognerebbe, oltre questo termine, che giungesse l' anno in cui si compie e scade l' ultimo decennio che percorre ogni inscrizione ipotecaria: e che perciò, per le Ipoteche inscritte nell' anno 1809, si attendesse l' anno 1869: perchè, secondo quella legge, essendo solo colla *ommissione della rinnovazione* che tali Ipoteche debbono cessare, non cesserebbero per conseguente che in quell' anno nel quale va a compirsi il decennio in corso. Ma in sì lungo spazio di tempo, e chi non vede quale gigantesco aumento avrebbero i mali onde ho testè fatto parola con grave danno dello Stato, chè è danno suo il danno universale de' sudditi, o almeno di una gran parte di essi? E se il bisogno di un provvedimento è grandissimo, e urgentissimo, perchè ritardarlo? Il ritardo non è nè giovevole, nè richiesto dalla giustizia, nè dall' interesse dello Stato: è un tempo che serve a nulla, fuorchè unicamente ad estendere i mali, mentre il dare subita esecuzione a quella legge, o per meglio dire al principio in essa stabilito, non solo non è di verun danno, ma seconda i principj della giustizia, giova grandemente al bene privato, e favorisce il pubblico interesse. Al lume perciò di tanto vero io stimo, che fra un immediato riparo ed una inutile e rovinosa protrazione, non debba esitarsi a scegliere fra due il partito, che a tanto utile

congiunge tanta giustizia. So che non dovremo soggiacere a tanto enorme indugio, perchè la riforma generale delle leggi ipotecarie sarà una delle grandi opere de' Consigli deliberativi: ma questa riforma non può mettersi in atti che fra molto tempo, avvegnachè si colleghi col più grande lavoro di un Codice Civile, e non possa farsi e pubblicarsi che in accordo con questo.

7. Queste poche parole fin qui dette basterebbero, se quella legge portasse pieno il provvedimento richiesto, perchè basterebbe che una legge de' Consigli ne ordinasse la esecuzione immediata. Ma considerandola attentamente si scorge, che dessa stabilì il principio, ma non compose congruamente l' esecuzione al bisogno e pecca in molte parti: cosicchè non basti che i Consigli mossi dall' evidenza del male, e dall' urgenza del riparo ne comandino la subita esecuzione perchè non conseguirebbero tutto il fine propostosi. Laonde io intendo con queste mie parole a proporre i mezzi di correggere, e di temperare quella legge ove è imperfetta, di allargarla ove è manchevole affinchè, oltr' essere tostamente eseguita, operi unicamente tutto quel bene ed in tutta quella estensione che il bisogno e la giustizia reclama.

8. E innanzi tutto io mi farò a mostrare ove pecchi; perciocchè senza di ciò si parrebbe inutile ogni proposta di mutamenti e di correzioni.

9. Quel §. 171, come scorgesi, ordina che i Conservatori non possano conservare oltre a tre decennj le inscrizioni delle Ipoteche di evizione: ma se in sul compiersi del trentennio (quando cioè, se la Ipoteca non viene ulteriormente rinnovata andrebbe a cadere) quegli che ne gode a salvezza di un proprio fondo lo trova colpito da ipoteche per fatto de' suoi autori, ed è quindi nel pericolo di essere molestato; se lo minaccia una molestia, e più poi se ne fosse già percosso per effetto di un' azione vindicatoria, come privarlo della sua difesa allorchè gli è necessaria? Sarebbe questa un' ingiustizia riprovata da ogni principio di ragione, che darebbe luogo a perdite gravissime. E questa ingiustizia, e queste perdite sarebbero irreparabili in tali casi, lasciando quella legge come sta scritta, perchè quegli che si trovasse ne' pericoli sopramentovati non avrebbe mezzo le più volte d'impedire la *cessazione* della ipoteca, essendogli divietata la ulteriore rinnovazione. Sembra, gli è vero, che in quel §. 171. si provveda a queste male, ponendosi in esso come condizione del divieto a rinnovare la ipoteca oltre i tre decennj, che niun creditore dell' alienante abbia rinnovate le inscrizioni sul fondo; la quale condizione è espressa colle seguenti parole, che fanno seguito

alle altre dianzi trascritte ...... « Semprecchè durante questo « tempo niun Creditore dell' alienante abbia rinnovate le in« scrizioni sul fondo, o fondi venduti ». Ma questa condizione serve più a mostrare che l'estensore della legge vide in parte il pericolo e la strada che poteva seguirsi per ripararlo, anzicchè serva a spiegarla ed a provvedere. E senza dilungarmi in molte considerazioni che svelano l'insufficienza di quelle parole, ne sceglierò due sole.

10. I pericoli di evizione cui può andare soggetto un fondo immobile non procedono solo dalle Ipoteche da cui sia gravato, ma ben anche dalle azioni reali per titolo di dominio, ossia per causa delle azioni di rivendicazione, le quali reggono e durano indipendentemente da ipoteca e da inscrizione ipotecaria; e tante dagli uni, quanto dagli altri il creditore è obbligato a difendere il compratore. Eppure quest'ultimo pericolo è affatto pretermesso da quella condizione; anzi dirò di più, è escluso: imperocchè per essa la concessione di rinnovare la ipoteca di evizione oltre i tre decennj è ristretta al solo caso in che si trovino *rinnovate le ipoteche* inscritte sul fondo garantito da quella ipoteca. Ma se il possessore di quel fondo è in pericolo per effetto di azioni *vindicatorie* (e puossi sempre temere questo pericolo dal compratore, finchè la prescrizione non l' abbia rassicurato) egli non non può secondo quella legge conservare la necessaria difesa: e perciò pecca essa gravemente, perchè se da due lati procedono i pericoli, non puossi ad un solo restringere la difesa. Ommetto di considerare, che anche intorno alle ipoteche lasciano quelle parole dubbiezze gravi, perchè parlando di sole rinnovazioni « (*abbia rinnovate le iscrizioni*) » letteralmente esclude le Ipoteche nuovamente e per la prima volta inscritte, a maniera che se al cadere dell' ultimo decennio fosse stato percosso il fondo da nuove inscrizioni, sembrerebbe che in causa di queste non avesse diritto il possessore di pretendere la quarta rinnovazione, locchè sarebbe iniquo ed assurdo: come ommetto altre minori mende, che in relazione a queste parole della legge s' incontrano.

11. Il secondo difetto che mi proposi di mostrare onde dare a conoscere l'assoluta insufficienza di quella condizione è il seguente. La cessazione dell' Ipoteca di evizione si vuole che avvenga coll' ommettere la rinnovazione. Ma se vi sono de'casi in cui essa non deve ommettersi (e già lo vedemmo) (*) chi giudicherà quando siasi in questi casi allorchè i due interessati

(*) Secondo il §. 171. questo caso avviene quando esistono ipoteche, ossia che siensi rinnovate ipoteche sul fondo acquistato.

non fossero d'accordo? Non lo potrebbero essi, perchè sarebbero giudici in propria causa; non lo potrebbe il Conservatore delle ipoteche perchè incompetente a dare giudizi. Mi si risponderà che ne giudicheranno i Tribunali: Verissimo: ma intanto che s' apre la lite, la ipoteca scade, e che farà il Conservatore? A chi crederà? Ecco un vano funesto cui bisogna riparare.

12. A questi precipui difetti gravissimi altri ancora si aggiungono. Le Ipoteche inscritte a garanzia di un credito, e conservate indi per *reviviscenza di ragioni* si risolvono in altrettante ipoteche di evizione, come mostrerò amplamente allorchè parlerò de' rimedj, eppure queste non sono contemplate dal §. 171, cosicchè i gravati, senza il riparo di una espressa menzione, mancherebbero del benefizio che a tutte le altre ipoteche di evizione si volle concesso, mentre sono in condizione uguale, ed i motivi ed i bisogni sono uguali.

13. Havvi ancora un altro provvedimento a mio avviso indispensabile, e del pari ommesso affatto. La durata delle Ipoteche di evizione è sempre ed indistintamente misurata in quel §. 171 dalla data dell' inscrizione, e ciò conduce talora ad assurdi, a contradizioni e ad ingiustizie, che è necessario il correggere: imperocchè le ipoteche, quando chi deve inscriverle sia negligente e tardo, avrebbero una durata eccedente e dannevole, come si conoscerà più oltre quando parlerò del riparo.

14. Ma uno de' difetti più fatali nasce da una circostanza mai avvertita, e che in molti casi oppone uno de' più fermi ostacoli alla piena esecuzione di quella legge, ed alla cancellazione di tutte le Ipoteche di evizione eccedenti ed inutili. Uno degli estremi donde nasce il diritto ad ottenere la cancellazione delle Ipoteche di evizione consiste, siccome appare osservando ancora solamente alle parole di quella legge, dal non avere l' inscrivente Ipoteche inscritte *sul fondo acquistato* da cui possano temersi molestie. Ma se vi sono Ipoteche, e queste *non dovessero reggere ulteriormente* per virtù di legge, deve essa provvedere onde possano essere tolte. Allorchè siffatte Ipoteche sono dipendenti da un fatto dello stesso venditore che soffre la Ipoteca di evizione, o allorchè egli abbia un' azione per chiedere che sieno cancellate, egli ha il mezzo di provvedere e non havvi difficoltà alcuna. Ma se queste Ipoteche nè procedono dal fatto suo, nè egli ha azione a chiederne la cancellazione, come accade spesso (e questo è il caso più facile e più frequente) se procedono queste da un' unica prima inscrizione che non dovrebbe più reggere, ma che rimanendo inscritta fa sì che la catena delle successive inscrizioni pro-

dotta da essa deve egualmente conservarsi, nè il venditore abbia diritto ed azione di rimontare a quel primo anello; accadrebbe necessariamente, come accade tutto dì, che coloro i quali trovansi in queste circostanze non potrebbero sentire il beneficio della legge per il capriccio di coloro che non cancellassero qnella prima inscrizione. La concatenazione di siffatte Ipoteche è tale e tanta, che un provvedimento è indispensabile. Gli uomini versati in tali materie, ed ammaestrati dall' esperienza avranno già compreso con questo cenno la somma importanza di questo esame e di un provvedimento.

15. Ecco i difetti principali: e se ne ragionai non brevemente, me ne scusa il bisogno di mostrare la necessità di correggere quella legge. Ed ora passando ai rimedj, ed alle proposte dei modi con cui dovrebbe essa venir corretta e composta, è mestieri prima di tutto considerare che l' Ipoteca di evizione non è che un pegno dato sopra un fondo immobile, onde garantire la promessa dell' evizione, ossia la difesa del fondo venduto. Questa difesa e per legge e per principio di ragione deve durare e deve estendersi *fin dove dura e si estende il pericolo*; e per conseguente deve cessare là dove esso si arresti; essendo illegale e irragionevole che duri la difesa ove è cessato, o non arriva il pericolo dell' offesa. È su questo semplicissimo ragionamento che riposa quel §. 171, è su di esso che io ne eriggo le correzioni, o per meglio dire la nuova legge. Ora: quando è che il possessore di un fondo acquista la certezza che non può essergli evitto da chichessia? Per rispondere bisogna ricordare quello che accennai dianzi (e mi si perdoni se per amore di chiarezza mi ripeto); bisogna ricordare che per due maniere possono i fondi immobili venire evitti; cioè o per l' azione reale vindicatoria, quando alcuno li reclama per titolo di proprietà; o per l' azione *quasi Serviana*, ossia ipotecaria per effetto di gravezze e conseguenti inscrizioni ipotecarie che lo percuotano, gravezze che tutte, compreso fino il titolo di Censo, debbono ora essere iscritte. Il possessore di un fondo per tanto acquista la certezza di non essere più molestato quando (1.°) sia scorso il tempo in che per le leggi civili la proprietà è prescritta senza avere sofferte molestie, in guisa che l' azione vindicatoria non può più contr' esso esercitarsi, e (2.°) quando sopra il fondo acquistato non sienvi inscritte Ipoteche per qualsiasi titolo derivanti dal fatto degli autori. Quando perciò questi due elementi si verifichino cumulativamente, è allora il caso il cui la Ipoteca di evizione deve cessare. Queste poche parole ne mostrano la via su cui deve muovere la nuova legge; e ne mostrano che non deve essa indistintamente proibire la durata di siffatte Ipote-

che oltre un trentennio , e farle , per così dire , uccidere dal tempo , ma dipendentemente dai due suindicati estremi : ne mostrano che è necessaria per conseguente la preventiva verificazione della preesistenza di essi , la quale esclude potersi sempre lasciare questa cancellazione nel potere e nel diritto del Conservatore mediante la ommissione della terza rinnovazione : ma che deve essere un obbligo dell' inscrivente , quando sia certo di non avere più pericoli per il concorso di quei due estremi ; cosicchè la cancellazione deve ordinariamente procedere da un assenso di lui , quando ne venga richiesto dal gravato , o da chi vi ha interesse. Dissi « *ordinariamente* » perchè è chiaro che qualunque volta , al verificarsi di questi estremi l' inscrivente ommetta spontaneo la rinnovazione d'una sua inscrizione , niuno può interdirglielo , e così rimane sempre aperto l' adito a lasciar perimere e cadere queste Ipoteche col mezzo dell' ommissione della terza rinnovazione : ma non sempre al momento in cui si verificano questi estremi cade il termine di una rinnovazione , e possono per lo contrario avere a scorrere anche molti anni prima che giunga il compimento del decennio allora corrente , come mostrai dianzi ; cosicchè invece di durare un trentennio andrebbero molte a durare assai di più : non sempre infine l' inscrivente si piega a questo dovere , ed è contro i recalcitranti che la legge deve precipuamente provvedere , onde il capriccio , o l'errore, o la malvagità non prevalga e serva a tenere viva un' Ipoteca che deve cadere.

16. La nuova legge perciò deve ordinare , che di tutte le inscrizioni ipotecarie per titolo di evizione che contino una data più antica di trent' anni , e di quelle che andranno a mano a mano compiendo questo termine , debba l' inscrivente o debbano i successori di lui prestarsi , a spese del gravato , alla cancellazione (quando non cadano colla volontaria ommissione di rinnovazione) allorchè concorrano cumulativamente quelle due circostanze ; fissando un breve termine entro il quale debba venire eseguita , e quando non lo venga , dopo esserne stato l'inscrivente richiesto , possa allora il gravato volgersi all' autorità giudiziaria per conseguirla. Questa dimanda *preventiva* è non solo opportuna , ma necessaria , ove la cancellazione non accada spontanea e coll' ommessa rinnovazione , o coll' assenso formale : imperocchè se il gravato o quegli che ha interesse nella cancellazione non se ne cura e tace , non è giusto che sia considerato come restio al cenno della legge l' inscrivente , dacchè questi può per tante circostanze ed in buona fede non prestarsi alla cancellazione. Diffatti se si pone mente che per conoscere se sia dovuta o no la cancellazione

di un' Ipoteca di evizione è necessario verificare in antecedenza se concorrano quegli estremi ; se si pone mente che questa verificazione spetta per necessità e per ogni ragione al *gravato* , o a quello cui interessa di liberarsi dalla ipoteca , dacchè questi non la faccia , e non presenti inchiesta all' inscrivente per la cancellazione , questi può ragionevolmente stimare che il gravato taccia , e non la chiegga , perchè questi estremi non vi concorrono.

17. Questa disposizione deve essere espressamente estesa a tutte quante le Ipoteche di evizione, sia inscritte in virtù di titoli anteriori al Codice Italiano , (titoli che hanno di giá per lo meno un' età non minore di quarantadue anni) sia inscritte in virtù di titoli posteriori : e questa è la disposizione fondamentale della legge che io propongo. È da questa che nasce non solo l' effetto dell' *immediata* cancellazione delle Ipoteche eccedenti ed inutili , ma insieme un effetto sano , addatto al bisogno e non conducente a quella dannevole generalità in cui conduceva il §. 171.

18. So che rispetto alla prima condizione , e cioè al tempo , potrebbe muoversi qualche difficoltà ; perocchè il tempo in cui si compie la prescrizione è dubbio per la divergenza del diritto Canonico dal Civile , e per la varietà d' opinione de' Dottori ed anche de' supremi Tribunali. Ma questa difficoltà , se anche si esamina colla scorta della legge ora vigente , sembra superata e tolta dallo stesso §. 171 , dal quale argomentasi avere voluto il Legislatore adottare la prescrizione trentennale , dapoichè volle che col trentennio cessasse la Ipoteca di evizione. E certamente se avesse avuto in animo che le azioni vindicatorie potessero esercitarsi anche dopo quel tempo *contro i terzi*, non avrebbe loro tolta la difesa , mentre minacciasse egualmente l' offesa , e potesse il fondo venire evitto. Tuttavia parmi che tal cosa sia di tanta importanza , da non doversi lasciare in balìa di un ragionamento , la cui forza potendo essere variamente sentita , potrebbe dar luogo a dubbiezze , e quantunque i casi di rivendicazione non sieno frequenti , il lasciare affidato ad una congettura desunta da quella legge il giudizio de' Tribunali in affare di tanto momento , è cosa assai improvida e pericolosa. Laonde io stimo opportuno , che fra le disposizioni di cui io parlo sia posto il principio , che ogni azione reale vindicatoria di fondi stabili non sarebbe più esercibile *contro un terzo acquirente* difeso dalla ordinata trascrizione (senza di che ora massimamente non è pieno il trasferimento del dominio) scorso che fosse un trentennio dal dì del possesso. Io non riputerei giusto il dire che l'azione vindicatoria venisse con quel tempo *assolutamente* pre-

scritta, ma, come ho esposto, che lo fosse contro *il terzo*, perchè per le ragioni ammesse anche dal Diritto Civile, può essere più lungo il termine per il compimento della prescrizione delle cose immobili, e questo termine parmi che dovesse venire rispettato e conservato contro l'autore della usurpazione. Ma il volere illeso il terzo possessore, scorso il trentennio, è cosa che non deve avere limiti, che non deve essere menomata o ristretta da pretesto di mala fede, che è dettata dalla giustizia, e che se in qualche caso minora e restringe gli effetti dell'azione vindicatoria, lo fa per un fine di pubblico bene, onde troncare l'incertezza delle proprietà, ed è d'altronde una giusta pena di chi serbò sì lungo inopportuno silenzio. Ma nè il bisogno, nè la giustizia reclama che, colui il quale esercita quell'azione ove per virtù di legge abbia ancora diritto (null'ostante il lasso del trentennio) ad agire contro l'usurpatore, ne venga spogliato. Nè questa azione a lui lasciata integra è a dire che rimanga sempre oziosa e non profittevole; imperocchè se gli manca dopo quel tempo il diritto ed il mezzo di rivolgersi alla sua cosa, quando sia passata in legittimo dominio di terzi l'azione che gli resta contro la persona che lo spogliò o contro i suoi eredi, può le tante volte efficacemente esercitarsi.

19. Nel portare l'esame sopra l'applicazione della legge, e studiarne gli effetti possono insorgere due dubbj, che non debbono lasciarsi senza spiegazione. Il primo concerne que'possessori de' fondi che fecero il loro acquisto sotto il governo della Legislazione Francese nella quale, come è noto, la sola trascrizione fatta o nell'uno, o nell'altro modo ivi additato non portava l'effetto d'impedire sul fondo le inscrizioni d'Ipoteche procedenti dagli autori. Se questi possessori perciò non sono rassicurati da future inscrizioni colla trascrizione; se non possono ora trascrivere il loro contratto, perchè gli offizj ipotecarj non possono ricevere trascrizioni de' contratti stipolati sotto diversa Legislazione, potrebbe temersi che questi non potessero conseguire giammai quella sicurezza ond'ho parlato, e che perciò non si potessero verificare per essi tutti gli indicati estremi, e non verificandosi, che il togliere loro quella difesa, scorso il trentennio, fosse un esporli a perdite irreparabili, se dopo cancellata la Ipoteca di evizione fossero colpiti da nuove inscrizioni ipotecarie. Al che io rispondo primieramente che siffatto evento è assai difficile ad accadere. Di azioni reali vindicatorie non potrebbero più que'possessori avere temenza alcuna, perchè ora è già compiuto il termine della prescrizione, anche per quelli che avessero fatti gli acquisti negli ultimi momenti di quella Legislazione. Ed ecco svanito

affatto uno de' pericoli. Di future inscrizioni ipotecarie poi è assai difficile che venissero percossi, avvegnacchè sia assai improbabile, per non dire impossibile, che uno avente un diritto d' Ipoteca per un titolo espresso derivante cioè da una convenzione, avesse tardato quarantadue anni ad inscriverla: notisi inoltre, che per i titoli anteriori a quel Codice Italiano niuna Ipoteca potrebbe più gravarli, essendone dalle nostre leggi chiusa la via. É adunque sì lontano questo caso, che non può ingenerare che assai remoto e lieve timore. In secondo luogo una considerazione più importante deve rassicurare i più dubbiosi. Dacchè venga espressamente stabilito, come io proponeva più addietro, che il proprietario di un fondo stabile, il quale abbia avuto il pacifico continuato possesso di un trentennio prescrive la sua proprietà, questo possessore, avesse anche fatto l' acquisto nell' ultimo momento di vita di quella Legislazione, o nel mezzo tempo che volse dopo fino alla promulgazione del Motu-proprio 6. Luglio 1816., che dettò le prime Leggi Ipotecarie Pontificie, sarebbe sempre compiuto il trentennio. Quella prescrizione pertanto che lo difende dalle azioni reali vindicatorie, lo difenderebbe egualmente ancora dalle nuove inscrizioni; perciocchè chi non può essere molestato, non può per necessaria conseguenza altrettanto logica quanto legale essere colpito da inscrizioni nuove, vale a dire, da una delle cause donde procedono le molestie: e chi osasse inscriverla dopo il trentennio, oltrecchè non potrebbe usarne, sarebbe obbligato a cancellarla, siccome indebitamente ed ingiustamente inscritta. Ecco come anche per altri rapporti sarebbe utile, anzi necessaria, quella disposizione legislativa intorno alla prescrizione.

20. Il secondo dubbio può nascere da una opinione che ha fautori ed argomenti, dalla opinione, che la trascrizione serva all' acquirente per impedire qualunque inscrizione procedente da titoli e obbligazioni del proprio autore *immediato*, non da titoli e obbligazioni degli *antecessori* di questo, se gli antecessori tutti non avessero trascritto ciascuno il proprio contratto d'acquisto. Se Cajo (per ispiegarmi con un esempio) vendette nel 1820 a Tizio un suo fondo, e Tizio non trascrisse il suo contratto; se questi lo rivendette indi a Mevio nel 1835 e Mevio trascrisse il proprio acquisto, questi è fatto certo che niuna Ipoteca può più inscriversi sul fondo comprato, la quale proceda da titoli, ed obbligazioni di Tizio. Ma per i debiti ed obbligazioni che *Cajo* avesse contratto, e che portassero Ipoteca sul fondo, può esserne colpito, secondo i sostenitori di quella opinione, tuttochè abbia trascritto. Potrebbesi pertanto da questi dubitare, che anche quegli il quale ha trascritto il

suo contratto potesse venir colpito da un' Ipoteca dipendente dal fatto dei possessori *antecedenti* al suo autore, e che l'avere trascritto il proprio contratto d'acquisto e il non avere inscrizioni sul fondo non bastasse per poter dirsi verificata la seconda condizione suindicata, allorchè l'acquirente fosse in questo caso, e per conseguente potesse egli ricusarsi alla cancellazione dell' Ipoteca di evizione, null' ostante il lasso del trentennio e la libertà del suo fondo da inscrizioni, nel pericolo che ne potessero sopravvenire. Io mi astengo dal trattare tale quistione, perchè non influente nelle mie ricerche; e accenno solo che non dividerei facilmente l'opinione di costoro. La mentovai soltanto per notare, che quand' anche essa prevalesse, non può seguitarne il danno temuto, e che quindi non è d'uopo di ripararvi con veruna speciale disposizione, e vado a mostrarlo. È superfluo io spieghi avere io questa opinione parlando de' soli contratti anteriori al 10 Novembre 1834; perocchè quanto ai contratti posteriori al Regolamento vigente, è indubitabile che tutti debbono essere trascritti, e che la trascrizione del solo ultimo acquirente non supplisce alle antecedenti che mancassero sui contratti stabiliti dopo il Novembre 1834, perchè non può esservi trasferimento pieno di proprietà senza trascrizione: e quegli che aquista da uno il quale possede senza trascrizione in virtù di un contratto conchiuso dopo queste leggi, non è proprietario pieno al cospetto de' terzi; e quindi non può trasferire in altri quel dominio che non ha (§. 189. di detto Regolamento); ond'è che la trascrizione di tale acquisto non ha effetto alcuno, e possono sopravvenire Ipoteche. Non è luogo quivi perciò a ragionare, e non ragiono di questo caso, perchè non può la legge soccorrere chi deviò da essa e fu mal cauto; nè può questi lagnarsi che di se stesso se viene colpito da Ipoteche, e da molestie procedenti dai suoi autori, null'ostante la sua trascrizione. Parlo de' contratti regolarmente stabiliti; e tornando al proposto dubbio, ripeto che, posta ancora la prevalenza di quell' opinione, non può seguitarne verun pericolo e verun danno, sia perchè non potendo mai venire il caso dell' applicazione della nuova Legge di cui parlo, che compiuto il trentennio dall' acquisto, soccorrebbe l'acquirente lo stesso rimedio della prescrizione che soccorre quelli i quali fecero acquisti sotto l'impero delle leggi francesi che impedirebbe qualunque nuova inscrizione; sia perchè è in suo potere un rimedio tranquillante, se lo tormenta il dubbio, col fare esso tutte le trascrizioni de' contratti anteriori. Nè deve querelarsi della spesa che gli porterebbe, perchè dovrebbe imputare a se stesso, se nel fare l'acquisto non ebbe cura d'investigare se tutti que' contratti erano stati trascritti, e se prima di farlo

non richiese l'eseguimento delle trascrizioni mancanti al venditore. Benchè niuna parola debba fare la legge rapporto a questo, come rapporto all' antecedente dubbio, pure ho stimato opportuno il ragionarne, onde prevenire queste opposizioni e mostrare conoscerne il peso, e il rimedio.

21. E proseguendo ad accennare le correzioni e disposizioni indispensabili, cade fra queste la menzione che deve farsi nella nuova legge delle Ipoteche di sopra memorate, delle Ipoteche cioè, che inscritte da principio per garanzia di un credito, conservansi vive, tattochè *sia estinto* il titolo donde nacquero, mediante la dazione in pagamento fatta dal debitore del fondo ipotecato, o di altro fondo. Locchè avviene spesso specialmente quando il creditore vede o teme qualche gravezza o qualche molestia sul fondo datogli in paga, e conviene col debitore di mantenere viva la Ipoteca discendente dal suo titolo creditorio, e la mantiene col fine *di tornare nelle sue ragioni* in caso di evizione di quello, Ipoteca cui a tale effetto si dà comunemente il nome di *garanzia per reviviscenza di ragioni in caso di molestie;* la quale denominazione si segna ancora negli Offizj ipotecarj quando accada di farvi qualche mutamento o annotazione, o di farne la rinnovazione. Questa Ipoteca porta per effetto, che se il fondo venisse evitto, rivivendo il credito, ne sia conservata la Ipoteca colla sua data originaria, e possa il creditore tornare in tutte le sue ragioni nello stato in che erano prima della dazione in pagamento; cosicchè questa Ipoteca si risolve, quanto all' effetto, in una Ipoteca di evizione. Egli è perciò evidente, che a queste Ipoteche debbonsi applicare le stesse disposizioni sopra indicate: poichè quando sul fondo assegnato, scorso un trentennio senza molestie, non sianvi inscrizioni ipotecarie, essendo tolto ogni pericolo di evizione, devono pur queste Ipoteche venire cancellate: ed essendo in condizione uguale di tutte le altre Ipoteche di evizione, così la legge deve ugualmente colpirle. Ma siccome non sono inscritte col titolo espresso di evizione, non potrebbero esse venire comprese dalla nuova legge, se questa non ne facesse espressa menzione, e la loro durata sarebbe senza limite, locchè porterebbe un' imperfezione nella legge ed un danno non lieve per il numero non piccolo di esse.

22. Egualmente sul punto da cui deve dipartirsi il computo del trentennio accennai superiormente essere a mio avviso occorrevole una mutazione ed una correzione. Il trentennio, come dissi, viene sempre ed indistintamente misurato in quel §. 171. dalla data della inscrizione. Se questa dovesse sempre essere fatta, e sempre lo fosse subito dopo l'atto o il contratto da cui la Ipoteca è concessa, non vi sarebbe luogo a par-

larne ed a distinguere queste date, perchè si confonderebbero insieme. Ma le cose non procedono sempre così; perocchè non di rado avviene, che una Ipoteca di evizione venga inscritta molti e molti anni dopo che fu convenuta: ed in tal caso che accade? Accade che l'Ipoteca ha una durata eccedente; imperocchè se uno tarda ad inscrivere dieci o venti anni un' Ipoteca di evizione, ed ha la fortuna che il fondo sul quale è costituita sia ancora in potere del suo venditore, cosicchè nulla abbia impedito la inscrizione, quegli inscrivendola dopo tanto tempo, conserverebbe la sua Ipoteca non per trent' anni, ma per quaranta, o per cinquanta a seconda del ritardo ad inscrivere; di modo che, mentre il diligente che inscrive la Ipoteca subito dopo il contratto non ne gode che per un trentennio, il trascurato la godrebbe per un tempo maggiore; e così questi avrebbe un favore ed un premio per la sua trascuranza, ed il gravato soffrirebbe quel peso per un tempo eccessivo ed ingiusto, eccedente cioè quello in cui dura il pericolo, ed in cui soltanto deve durare la difesa, e cioè il trentennio. E siccome la inscrizione non è che il mezzo di conservare il diritto, é contradicente ed irragionevole che quella, ossia l' accessoria, duri quando questo è cessato, come sarebbe più apertamente irragionevole, che il mezzo di conservare la Ipoteca, e cioè la inscrizione, servisse a protrarre la durata di quella, e ad eludere la legge. Quindi se i termini di qnella legge rimanessero quali sono, s'incontrerebbe o l'uno o l'altro assurdo: e siccome del caso che io ho supposto non sono pochi e infrequenti gli esempj, così tengo doversi ordinare che la durata delle Ipoteche di evizione, e così delle relative inscrizioni debba computarsi dal giorno *del contratto*, o dal giorno *del possesso del fondo* cui garantiscono (se il possesso non ebbe cominciamento subito dopo il contratto) essendo dal dì del possesso che ha cominciamento la prescrizione, donde muove la ragione impellente a quel limite, e a quella durata.

23. É forse anche più interessante il provvedere all' altro difetto che mentovai nel §. 14. Le Ipoteche di evizione, specialmente le antiche, quelle cioè la cui inscrizione rimonta all'anno 1809, furono spesso, come osservai superiormente, un germe di altre, se fu soggetto a contrattazione il fondo sul quale caddero. Perciocchè per difesa di quelle, ne furono date altre al nuovo possessore nell' occasione di ogni passaggio di proprietà; e così indi altre a difesa di esso, se i fondi colpiti da queste furono pur essi venduti; cosicchè si venne formando una catena, che partendo da un primo anello, si divide e suddivide in più branche tutte dipendenti da quella prima gravezza ipotecaria. Tolta pertanto questa, quelle tutte che da

essa dipendono, o ne sono originate debbono cessare. Ma se la legge non concede un diritto illimitato da rimontare a quella prima origine *a chiunque* soffra un peso per essa, il benefizio potrebbe rimanere inutile; perchè vi sono de' casi in cui taluno che sente il peso *non ha azione* nè diretta nè utile per rivolgersi a quello che gode dell' inscrizione primitiva (da cui non è colpito,) ma da cui ha origine il peso che lo grava, e dalla cui estinzione può unicamente seguitarne la sua liberazione. Questo caso si ripete tutto giorno, ed è cosa a cui non provvedendosi, si lascerebbe un ostacolo frequente alla piena esecuzione della legge.

24. A rimediarvi non sarebbe nè acconcio, nè efficace l'imporre l'obbligo al gravato della prima inscrizione, sorgente di tutte le successive, di chiedere immediatamente la sua cancellazione; perchè quand' anche si potesse costringervelo col pungolo ancora di una sanzione penale, se non lo facesse, si otterrebbe poi sempre l'effetto voluto della cancellazione? No per vero. Le sanzioni penali sono impulsi morali, che se valgono qualche volta ed in qualche animo a scuoterlo e ad indurlo ad obbedire onde evitarle, non di rado non valgono a ciò: e che rimarrebbe allora al gravato dall' Ipoteca? Non gli rimarrebbe che ad invocare la punizione del trasgressore a lui forse inutile; e la legge deve curare primieramente di giungere al suo fine, poi di punire il trasgressore. D'altronde chi assicurerebbe che colui il quale agisce per effetto di una coazione adoperasse regolarmente, non ommettesse veruna forma, verun mezzo additato dalla legge, affinchè la cancellazione avesse luogo? Niuna sicurezza potrebbe aversene da quello che ha l'interesse immediato di conseguirla, ed alla quale non può direttamente provvedere. Laonde l'unico rimedio adatto ed efficace è quello di accordare il diritto di chiedere la cancellazione di una Ipoteca di evizione a *chiunque senta o direttamente o indirettamente* una gravezza da essa (quando si verifichino gli estremi prescritti dalla legge): cosicchè chiunque, foss'anche in sull' ultimo anello della catena formata da quella prima inscrizione e senza bisogno di altri elementi possa, rimontando all' origine, chiederne al primo inscrivente la cancellazione. In tal guisa, la legge avrebbe tutto il suo effetto in qualsiasi circostanza.

25. E terminando tutto ciò che concerne alle disposizioni sul merito della legge, aggiungerò essere pure necessario il dichiarare, che tutto quanto essa dispone intorno alle Ipoteche deve applicarsi ancora ai vincoli d' altra specie, che per supplire ad esse nella mancanza di fondi stabili si appongono a capitali d'altra natura, e precipuamente sopra crediti ed azio-

ni ; avvenendo spessissimo che per garantire una promessa di evizione , sieno vincolati capitali in numerario , crediti , azioni , convenendosi che non possano esigersi , o rimangano depositati a difesa di un fondo , e togliendoli per questa maniera alla libera contrattazione. E quando concorrano le circostanze di che ho parlato per le quali si fa luogo alla cancellazione delle Ipoteche di evizione , debbono questi vincoli cessare ugualmente , concorrendo per essi la medesima ragione che concerne alle Ipoteche. Dettata la legge nei modi fin qui discorsi , il diritto ed il benefizio è esteso a tutti quelli cui per giustizia deve favorire ; non eccede i limiti del giusto e dell' onesto ; non è sorgente che di bene , senza mescolanza di male; le cure per conseguirlo sono affidate a chi ha interesse di operare a modo che sieno efficaci e pronte : in una parola la legge ha tutto il più pronto, pieno , e salutevole effetto.

26. Ora sarebbero a dire alcune cose sui modi di eseguirla , quando il gravato non conseguendo da spontaneo volere dell' inscrivente il consenso di cui abbisogna, è costretto ad invocarlo dai magistrati giudiziarj: ma siccome questi modi io vado a tracciarli per esteso nella proposta della legge , così sarebbe superfluo che io ora li commentassi. Dirò soltanto che essi debbono intendere ad allontanare qualunque soverchia spesa , qualunque soverchio ritardo , debbono essere adatti alla pronta esecuzione della legge , onde non allontanino , o sminuiscano il bene.

27. Di non molti articoli si comporrebbe la legge tanto nella parte che accorda il benefizio , e che dirò di diritto , quanto nella parte che segna i modi di conseguirlo , e che dirò di procedura. Io dovetti estendermi a lungo , perchè intesi mostrarne e il bisogno , e la ragionevolezza in ciascuna parte da me proposta ; ma le disposizioni sono brevi , e tanto più brevi quanto più a lungo io ne parlai , come vedrassi dalla proposta che ne traccio appiedi di questo mio ragionamento.

28. Il bene che nascerebbe dall' adozione di essa , sarebbe immenso , si estenderebbe su tutte le classi de' cittadini e specialmente meno agiati e de' più industriosi, ed eccederebbe , oso dire , ogni più sorridente aspettazione. I mali che ho da principio accennati , mali che chiunque sia versato negli affari vede in tutta la loro estensione , e che non possono essere pienamente conosciuti se non che coll' infallibile mezzo dell' esperienza , servono a far conoscere l' estensione del bene che seguiterà dal togliere immediatamente quello sterminato numero d' Ipoteche di evizione che ora gravano i fondi , oltre il giusto e il bisogno. Quanti contratti , che mai poterono finora eseguirsi , si concluderanno col liberarsi tanti fondi da

tante migliaja d' inscrizioni! Quanti capitali liberati dai vincoli che li tenevano depositati, o incatenati a perpetui investimenti, quanti per conseguente posti in circolazione! Quante famiglie sollevate colla vendita del loro podere, donde traevano scarso ed inutile prodotto, mentre il prezzo si convertirà ne' bisogni di più figli, che con un solo fondo stabile, non potevano nè dividerlo, nè venderlo, nè assicurare su di esso il sovventore di un capitale che soccorresse alla loro educazione, all' arte, ai bisogni loro! Quante industrie animate dalla vita che darà loro il capitale indispensabile per avere incominciamento, e che non poteva l'industrioso procacciarsi per il vincolo che incatenava o il suo fondo, o il suo capitale! Quante permute utilissime, quante divisioni facilitate! Quante estorsioni, e ribalde ruberie strappate di mano a que' tristi, che profittando di siffatti vincoli, estorcevano per la prepotente forza del bisogno la proprietà, e forse l' unica ed ultima risorsa del modesto e bisognevole cittadino per vile prezzo! Quante famiglie rialzate dal loro languore! Quanta circolazione, quanti moti, e quindi quanta moltiplicazione di capitali!

29. E tuttociò (nè enumerai che generali e poche circostanze) sarà un bene privato, che sparso sulla generalità del corpo sociale, diverrà pubblico e dello Stato, e sarà uno de' mezzi di prosperamento economico cui l'aprire è un bene, come il pretermetterlo e il ritardarlo è un male ed un danno. Nè queste sono illusioni, e vane speranze fondate sopra idee astratte nella cui applicazione possa temersi che si dileguino. No: sono verità che brevissimo tempo sarà bastevole perchè risplendano da se, e se ne scorga luminosamente la prova negli effetti.

30. A tutte le considerazioni che ho raccolte ed accennate si aggiunge a fare sicuri di questo bene la scienza della pubblica Economia. Imperocchè tutti gli Economisti più celebri concordarono unanimi in questo vero e in questo principio dedotto dalle osservazioni e dallo studio sulle cause del progresso e del decadimento economico de' popoli, e cioè: che qualunque vincolo nella libera disposizione delle proprietà è causa di danni, di depressione, di decadimento sociale; ed a seconda che questi vincoli sono più estesi, tanto maggiore è il danno. Dal qual principio ne seguita naturalmente l'altro; che quanto minori e limitati sieno siffatti vincoli, tanto più si rialza lo spirito dell'industria, e si dà vita, alimento, e rapidità al corso de' Cambj Sociali, sul cui avvicendamento si aggira la ruota della pubblica ricchezza. A queste considerazioni aggiunta l'evidente gravezza de'mali che nascono da que' vincoli, aggiunto il grido generale che invoca un provvedimento a riparo di essi, voto e grido ch'è l' espressione del bisogno, e chi non vedrà, e chi non dirà

meco, che il dar modo di togliere *subitamente* un numero sì sterminato di vincoli che inceppano inutilmente tante proprietà sarà di un grandissimo inestimabile vantaggio estendibile a tutto lo Stato, e più poi alla Classe più numerosa, alla Classe media? Chiunque abbia senno ed esperienza, ed ami il bene del proprio paese dividerà meco la mia opinione (*).

31. Con queste mie considerazioni e queste mie proposte io additai il modo di raggiungere un bene, e tengo di non essermi ingannato, avendo avuto per iscorta la ragione, il diritto e l' esperienza. Ma se anche avessi errato, locchè potrebbe essere di leggieri avvenuto per la mia pochezza, non mi sono ingannato per certo quando mostrai la esistenza e la gravezza del male, la necessità di un pronto provvedimento, e l' insufficenza della legge fatta per porgerlo, imperocchè questi sono fatti evidenti. E se il mio lavoro non varrà ad altro, varrà almeno a rendere più facile la strada a chi studierà quale possa essere il rimedio più acconcio, varrà a me il larghissimo compenso di avere contribuito a cosa utile e lodevole.

GIUSEPPE GALLETTI
Deputato della Provincia di Bologna

(*) L'interesse dell'Erario non viene ordinariamente posto nella bilancia allorchè trattasi di dettare leggi civili, ma soltanto il pubblico bene; e quando questo lo richiegga, il Legislatore pospone l' interesse dell'Erario alla pubblica prosperità, intendendo bensì anche a quello, ma in tutt' altre leggi che nelle civili. E se talora questo interesse vi ha parte, non lo è che come argomento ed impulso secondario. Laonde io non volli annoverare fra le utilità procedenti dalla legge da me proposta l'interesse dell' Erario. Pure per un fortunato accozzamento di circostanze essa lo favorisce grandemente; imperocchè dalla esecuzione di essa pioverà nell'Erario una somma ragguardevole in breve tempo, per le tasse che sono inerenti agli atti necessari per le cancellazioni o volontarie o coattive; e vi pioverà senza che nuoca ad alcuno, anzi fra le benedizioni delle migliaja, che ottenendo la sospirata liberazione da tanti perniciosi vincoli, godranno di dare una misera somma per conseguirla.

PROPOSTA

DI UNA NUOVA LEGGE

a riforma

DEL §. 171 DEL VIGENTE REGOLAMENTO LEGISLATIVO E GIUDIZIARIO
10 NOVEMBRE 1854.

ARTICOLI DELLA LEGGE PROPOSTA

1. Il §. 171. del vigente Regolamento legislativo e giudiziario viene abolito, e sono sostituite ad esso le seguenti disposizioni.

2. Ogn' Ipoteca di *evizione* dipendente da qualunque contratto anteriore o posteriore al Codice Italiano, inscritta sotto qualunque denominazione, comprese quelle che si conservano col titolo d' Ipoteche per reviviscenza di ragioni dovrà cessare scorso un trentennio dal giorno in cui fu concessa; o dal giorno in cui quello a cui fu data ebbe il possesso dell' immobile alla di cui garanzia essa serve (se il possesso cominciò posteriormente) senza riguardo alla data dell'inscrizione, quando concorrono i seguenti estremi:

I.° Che sull' immobile suddetto non sieno inscritte Ipoteche per fatto degli autori.

II.° Che non sia stata inferita e pendente veruna molestia al possessore che lo turbi o nel possesso o nella proprietà, dipendente da un fatto non suo, e per il quale il suo autore sia tenuto a liberarlo.

3. Ogni proprietario di un immobile con titolo legittimo non potrà essere molestato da terzi, nè col mezzo dell' azione reale, nè con inscrizioni ipotecarie scorso un trentennio decorrendo dal dì del possesso, e sarà difeso dalla prescrizione a termini del comune diritto, rimanendo salve ai terzi, se e come possono competere le azioni personali.

4. Le Ipoteche comprese in questa legge per le quali all' atto della sua promulgazione è già compiuto il trentennio a termini dell' art. 2. dovranno essere cancellate regolarmente dall' inscrivente o dai suoi successori nel diritto ipotecario, entro il termine di un mese dalla promulgazione della legge. Quelle per le quali non è ancora compiuto il trentennio non potranno al compiersi di esso venire rinnovate ulteriormente. In caso di rifiuto a cancellare nel primo caso, o di rinnovazione nel secondo ogni danno che ne derivasse ai gravati sarà a carico degl' inscriventi; e quelli potranno usare delle seguenti disposizioni per ottenerne la cancellazione.

5. Quando un' Ipoteca di evizione fosse conservata indebitamente dopo quel termine, chiunque ne sia gravato non

solo, ma chiunque ne senta anche indirettamente una gravezza, o per effetto di un' altra inscrizione che lo percuota avente causa ed origine o mediata, o immediata da quella, o per effetto di un vincolo opposto a qualunque suo capitale o per altro modo qualunque, avrà azione a chiederne la cancellazione direttamente alla qualunque persona intestata nell'inscrizione.

6. Nel caso in cui chi è tenuto a cancellare o a non rinnovare non si presti spontaneo al debito suo e o non cancelli la Ipoteca o la rinnovi, il gravato o interessato dovrà fare una comparsa personale o mediante speciale mandatario nella Cancelleria del Tribunale sotto la cui giurisdizione esiste l'Offizio ipotecario in cui è inscritta, ove dichiari di volerne la cancellazione, indicando la data e l' Articolo dell' ultima rinnovazione, il nome a cui favore è allora inscritta, i fondi e la generalità che percuote, e indicando e giustificando che si verificano nel suo caso gli estremi esposti nell'art. 2.

7. La giustificazione consisterà nel Certificato autentico comprovante l'esistenza dell' Ipoteca di evizione, o delle Ipoteche di cui si chiede la cancellazione, ed ove il chiedente non ne sia direttamente gravato dovrà ancora giustificare l'interesse che ha in detta cancellazione: consisterà inoltre nel certificato o certificati ipotecarj comprovanti che sui fondi alla cui garanzia servono le Ipoteche di evizione non sono inscritte Ipoteche.

8. Dovrà pure indicare il Notaro da lui già incaricato per rogarsi dell' assenso per la cancellazione a spese di lui, protestando dell' emmenda del danno e delle spese se nel termine di un mese dalla notifica di questa comparsa, coll' aggiunta del termine della distanza se l'inscrivente abita lontano dal luogo ove deve prestare il suo assenso, non lo presta.

9. La notifica della comparsa sarà validamente eseguita alla persona e al domicilio annotato nel rispettivo Offizio ipocario all' atto in cui essa viene presentata.

10. Se più sono le Ipoteche tutte derivanti da una medesima origine, comunque a favore di diverse persone, e di tutte egualmente si chiegga la cancellazione, concorrendovi l'interesse del chiedente, sarà fatta una sola comparsa, notificandola a tutti gl' inscriventi.

11. Se però qualcuna di queste Ipoteche fosse inscritta in diversi Offizj, dovrà la stessa comparsa replicarsi in ciascuna Cancelleria del Tribunale cui soggiace l' Offizio rispettivo, ed in ciascheduna dovrà mentovarsi l' altra, o altre Comparse che si sono fatte, o vanno a farsi, notificandola come sopra.

12. Le spese di questo atto saranno sempre a carico del richiedente, salvo il diritto di rimborso verso il suo autore se a termini di diritto e de' patti gli sarà concesso.

13. Quando l' inscrivente o gl' intestati nella inscrizione non si presentino alla richiesta cancellazione nel termine suindicato, potrà chiedersi al Tribunale designato negli Articoli 6. e 11. che vi venga condannato, e che in difetto venga eseguita d' Offizio.

14. Sarà fatto un giudizio solo, comunque moltiplici fossero le inscrizioni, e gl' inscriventi, quando tutte muovano da una medesima sorgente, tranne il caso che alcuna di esse fosse inscritta in diverso Offizio, poichè per queste e ristrettivamente alla persona del relativo inscrivente dovrà farsi giudizio separato davanti al Tribunale indicato nell' art. 11; analogamente al disposto nell' Articolo antecedente.

15. Questi giudizj potranno introdursi cumulativamente, ma in quello in cui si chiegga la cancellazione di un' Ipoteca non originaria e dipendente da altre, dovrà sospender si il giudicato fino a che sia giustificato essere passata in autorità di cosa giudicata la sentenza che ordina la cancellazione di questa.

16. Tali giudizj saranno sempre trattati colle norme de' giudizj sommarj.

17. La Sentenza che ordina la Cancellazione dovrà sempre condannare il renuente o renuenti alla rifusione di tutte le spese anche per legge irripetibili, tanto in favore dell' Attore, quanto a favore degli altri chiamati, se non diedero causa al giudizio, come dovrà condannare i renuenti all' emenda di tutti i danni sì intrinseci che estrinseci a favore del solo istante.

18. Il diritto dell' appello sarà perento ove non venga interposto a forma del §. 988. e seguenti del vigente Regolamento legislativo e giudiziario entro il termine ordinario di dieci giorni dalla data dell' ultima notifica della sentenza; e se non viene proseguito a forma dell' altro §. 970. entro tre mesi dalla data dell' ultima notifica della citazione in grado di appello, escluso sempre in tutti questi termini ogni termine ulteriore per la distanza.

19. I Conservatori dei rispettivi Offizj eseguiranno la cancellazione a seconda dei giudicati, e appresso la presentazione e deposito della sentenza che la ordina passata in autorità di cosa giudicata; la qual cosa dovrà essere giustificata o col certificato autentico del Cancelliere facente fede della perenzione del diritto, o colla spedizione autentica e notificata delle due Sentenze conformi.

20. Queste disposizioni di legge comincieranno ad avere vigore in ciascun luogo nel giorno successivo alla loro promulgazione.